

2024-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: 2024-00569

Uppförande av gemensamhetsanläggningar och åtgärder på allmän plats, Myrsjö sportcentrum, Tertial I 2024

Investerings- och genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beviljar 40,2 miljoner kronor i nettoinvesteringsmedel, fördelat på 17 miljoner kronor i investeringsinkomster och -57,2 miljoner kronor i investeringsutgifter, för att finansiera uppförande av gemensamhetsanläggningar och åtgärder på allmän plats för Myrsjö sportcentrum.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut att bevilja nettoinvesteringsmedel beslutar kommunstyrelsen för egen del att genomföra investeringen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum vann laga kraft den 8 januari 2020 och den 6 februari 2023, § 81 beslutade kommunstyrelsen tilldela HemTag Fastigheter AB ("Hemtag") som leverantör som ska bygga, äga och driva ny simhall i Myrsjö sportcentrum. För att genomföra detaljplanen krävs åtgärder på kvartersmark och allmän plats.

Under 2023 framkom nya fynd av artskyddade fågelarter som innebar en försening av projektets tidplan. Under våren 2024 har skyddsåtgärder vidtagits och ytterligare skyddsåtgärder planeras vidtas efter häckning i augusti. Under förutsättning av Länsstyrelsen godkänner inskickad anmälan av åtgärderna planeras byggstart för projektet Q3 2024. Nu söker projektet investeringsmedel för att möjliggöra detta.

Ärendet

Bakgrund

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum, del av fastigheterna Rensättra 2:3 och Rensättra 6:1 i Boo, vann laga kraft den 8 januari 2020. Detaljplanen möjliggör bland annat bygg rätt för

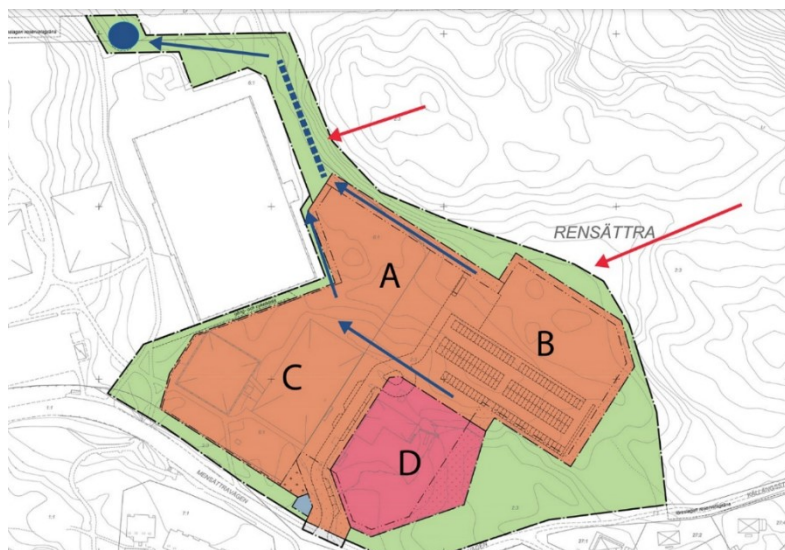
en bad- och friskvårdsanläggning, idrottsverksamhet samt allmän plats för bland annat dagvattenhantering från området.

Kommunstyrelsen beslutade den 4 april 2022 (§104) att inleda upphandling av en leverantör som ska bygga, äga och driva en ny bad- och friskvårdsanläggning i Myrsjö sportcentrum. Den 6 februari 2023, (§81) beslutade kommunstyrelsen tilldela HemTag Fastigheter AB (Hemtag) som leverantör som ska bygga, äga och driva ny simhall i Myrsjö sportcentrum. Tilldelningsbeslutet villkorades av att kommunfullmäktige beslutar om en försäljning av marken till den tilldelade leverantören. Den 20 mars 2023, (§9) beslutade kommunfullmäktige om överlåtelse av marken till Bolaget.

Under 2023 framkom nya fynd av artskyddade fågelarter som innebar en försening av projektets tidplan. Den 8 april i år (§ 100) beslutade kommunstyrelsen att ingå tilläggs- och artskyddsavtal med HemTag Stockholm AB i syfte att hantera kostnader, ansvar och förskjuten byggstart till följd av nya förutsättningar i form av fynd av häckande mindre hackspett med tillkommande skyddsåtgärder som följd. Under våren 2024 har skyddsåtgärder vidtagits och ytterligare skyddsåtgärder planeras vidtas efter häckning i augusti. Under förutsättning av att Länsstyrelsen godkänner inskickad anmälan av åtgärderna planeras byggstart för projektet kvartal tre 2024. Nu söker projektet investeringsmedel för att möjliggöra detta.

Planerade åtgärder

För att möjliggöra byggrätten för ny bad- och friskvårdsanläggning samt kommande byggrätt för idrottsverksamhet krävs åtgärder på allmän plats avseende dagvattenhantering. Kommunen bär ansvar för utbyggnad av allmän plats i enlighet med plan- och bygglagen och kostnaderna ska, enligt villkoren i upphandlingen av badhus, bekostas av kommunen.



Figur 1: Plankarta från detaljplan, med blå pilar avseende dagvattenhantering från området. A: Kommande badhus, B: Möjlig byggrätt för framtida idrottsverksamhet, C: Befintlig raketthall, D: Befintlig förskola.

Utöver kommunens åtgärder på allmän plats krävs även åtgärder inom området för att möjliggöra byggrätterna i detaljplanen. Två gemensamhetsanläggningar har tillskapats på kvartersmark för att tillgodose områdets behov av parkering, gång- och cykelväg och ledningsförsörjning. Då kommunen är huvuddelägare i gemensamhetsanläggningarna och äger majoriteten av de ingående fastigheterna är åtgärderna upphandlingspliktiga enligt lagen om offentlig upphandling och ska utföras av kommunen.



Figur 2: Urklipp ur kommunens skyfallsanalys

Området utgör idag en lågpunkt där det samlas stående vatten och har en utmanande geoteknik, topologi och hydrologi. En anmälan om vattenverksamhet beviljades av Länsstyrelsen den 13 oktober 2023. De första arbeten som planeras på plats är trädällning, markarbeten, uppfyllning och sprängning. Ytan som ska nyttjas för parkering byggs sedan upp med en överlast för att förebygga sättningar i framtiden. Schakt- och ledningsarbeten krävs i befintlig gata för att förse området med el, fiber, VA m.m. Anläggningsmetoderna behöver väljas utifrån faktumet att det rör sig många barn i området och att framkomlighet till förskola och raketthall behöver fungera under hela byggtiden.

Parkeringarna planeras med cirka 120 parkeringsplatser, varav 20 % är försedda med laddstolpar. Cirka 20 cykelparkeringar förläggs utanför badhuset. Parkeringen utformas med genomsläppliga material och dagvatten hanteras i öppna vattenlösningar (växtbäddar) söder om badhuset. I den lokala dagvattenhanteringen planeras även ett aktivitetstorg med sittbänkar, planteringar och en enklare lektyta. Nya gång- och cykelvägar dras genom området och ansluts till gångstigar in i naturreservatet.



Figur 3: Översiktsbild från projekteringen med ny parkering, gata, gång- och cykelvägar, dagvattendike, växtbäddar och aktivitetsstråk.

Ett stort dagvattendike planeras på allmän plats för att kunna leda dagvattnet från området. Diket blir cirka fem meter brett och utrustas med spänger som fotgängare kan ta sig över för att ta sig in i naturreservatet. Utbyggnaden begränsas av att arbeten inte får bedrivas inom fem meter från naturreservatets gräns. Placeringen av dike har gjorts med hänsyn till bevarande av naturmark och minimering av sprängning av berghällar och planeras därför till viss del på kvartersmark. Samordning har skett med kultur- och fritidsenheten för att möjliggöra en fortsatt utveckling av idrottsplatsen. Befintlig dirtbikebana tas bort och 60 meters sprintbana med ansatsbana och hoppgröp ersätts med dagvattendike och asfaltering som i framtiden kan möjliggöra för skejthinder och rails för att komplettera befintlig betongpark för kickbikes, skateboard och BMX.



Figur 4: Rödmarkerad dirtbikebana samt sprintbana med hoppgröp som berörs av projektet

Arbetena kommer att utföras parallellt med HemTags entreprenad av badhus och samordning mellan entreprenaderna är av stor vikt.

Byggekostnadskalkyl

Anläggningarna byggs inom ramen för respektive gemensamsanläggning, och de ingående delägarna ska gemensamt svara för anläggningskostnader samt drift och underhåll av anläggningarna enligt av Lantmäteriet beslutade andelstal.

Nu har en detaljerad byggekostnadskalkyl tagits fram för kostnaderna för anläggningarna inom projektet.

Nedan sammanställning avser samtliga kostnader för projektering och utförande:

Anläggning	Investeringskostnad (miljoner kronor)	Kommunens andel	Kommentar
Gemensamhetsanläggning Rensättra GA:5 (parkering, gata, Gång- och cykel)	37,7	28,3	Kommunens andel 3/4
Gemensamhetsanläggning Rensättra GA:4 (VA-anordningar)	10,9	7,3	Kommunens andel 2/3
Allmän plats (dagnattendike)	7,6	7,6	
Totalt	57,2	43,2	

Den byggekostnadskalkyl som tagits fram är baserad på en detaljprojektering utförd av Ramböll och har tagit hänsyn till risker och påslag för osäkerheter. Även projekteringskostnader, byggherrekostnader, byggleddning, admin m.m. är inkluderat.

Projektet ska genomföra ett optimeringsarbete innan påbörjade byggnation för att se om några kostnadsbesparingar är möjliga att göra i projektet i syfte att minska kommunens investeringskostnad.

Ekonomiska konsekvenser

Driftmedel

Kommunstyrelsen har den 8 april 2024, §100, beviljat 3,8 miljoner kronor driftmedel för artskyddsåtgärder inom projektet ur kommunstyrelsens pott för oförutsedda behov.

Kostnad för drift och underhåll av anläggningarna (snöröjning av gator och parkering mm) är beräknad till cirka 200 000 kr per år och ska fördelas mellan HemTag och kommunen inom respektive gemensamhetsanläggning. Hemtags andel motsvarar cirka 50 000 kr per år.

Investeringsmedel

Hemtag bekostar sin andel av anläggandet av ovan gemensamhetsanläggningar i enlighet med lantmäteribeslutet, motsvarande totalt 14 miljoner kronor. Dessa medel betalas årligen med ett belopp motsvarande kapitaltjänstkostnad samt drift och underhåll och motsvarar i snitt cirka 400 000 kr per år, i enlighet med villkoren i upphandlingen av badhusaktör. Ersättningen betalas löpande under anläggningarnas livslängd (20, 50 respektive 60 år). Den årliga intäkten från Hemtag tas upp som en driftintäkt i kommunens ekonomi och syns därför inte i projektets sammanställning av investeringsmedel nedan.

Andra planerade intäkter i projektet utgörs av 17 miljoner kronor i köpeskilling från försäljning av fastigheten Rensättra 6:2 till Hemtag. Handpenning om 1,7 miljoner kronor är inbetalat 2023 och resterande köpeskilling förväntas inkomma i samband med återuppstart Q3 2024.

Fastigheten Rensättra 2:8 omfattar en byggrätt för idrottsverksamhet och vid eventuell framtida försäljning/upplåtelse finns en potentiell intäkt. Någon sådan intäkt är dock inte med i sammanställningen nedan.

Tillkommande investeringsmedel, miljoner kronor

Projektnamn/-nr	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Myrsjö sportcentrum	0,00	0,00	0,00	17,0	-57,2	-40,2	17,0	-57,2	-40,2

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projektna mn/nr	Årsbudget.									Totalt		
	2024			2025			2026=>			Inkomster	Utgifter	Netto
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
	17,0	-20,0	-3,0	0,00	-30,0	-30,0	0,0	-7,2	-7,2	17,0	-57,2	-40,2

Tillkommande årliga kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projektnamn/nr	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Myrsjö sportcentrum	1,2	1,2	-0,2	-0,2	202712

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om driftkostnader och/eller driftintäkter som orsakas av projektet. Dessa poster ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

Ingen marksanering, rivning eller andra demontage behövs inom projektet.

Driftposter för projektet, miljoner kronor

Myrsjö sportcentrum	2023	2024	2025	2026	2027=>
Artskyddsåtgärder	-0,4	-3,4	0,0	0,0	0,0
Årlig ersättning från Hemtag	0,4	0,4	0,4	0,4	12,4
Summa	0,0	-3,0	0,4	0,4	12,4

Konsekvenser för barn

Beslutet är både ett led i att uppföra en ny bad- och friskvårdsanläggning samt möjliggöra ett framtida sportcentrum i Myrsjö. Uppförandet av en ny bad- och friskvårdsanläggning görs för att trygga barn- och ungas möjlighet till skolbad och simundervisning i Nacka kommun och badhuset kommer även att hålla öppet för allmänheten, innehålla familjeavdelning mm. Detta gynnar både barn och ungdomar som är en stor målgrupp. Beslutet bedöms få positiva konsekvenser för barn.

Riskanalys vid uteblivet projekt

Kommunen är skyldig att bygga ut allmän plats enligt detaljplan inom detaljplanens genomförandetid, eller i takt med att bebyggelsen byggs ut, enligt Plan- och bygglagen. Ett uteblivet projekt skulle innebära att kommunen kan bli skadeståndsskyldig gentemot fastighetsägare som drabbas negativt. Anläggningarna inom kvartersmark behöver byggas ut i takt med planerad bebyggelse i enlighet med Lantmäteriets anläggningsbeslut samt enligt avtal med Hemtag. I Lantmäteriets beslut om att inrätta gemensamhetsanläggningarna finns krav att utföra anläggningarna inom genomförandetiden för att rättigheten inte ska förfalla. Utebliven byggnation av parkering, gata, gång- och cykelväg och ledningsförsörjning skulle få en negativ påverkan på tidplan och utbyggnad av planerat badhus.

Påverkan på annan nämnd

Drift och förvaltning av allmän plats ska skötas av enheten för offentlig utemiljö under natur- och trafiknämnden.

Drift och förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska skötas av delägarna, där kommunen företräds av fastighetsenheten under kommunstyrelsen.

Anläggningar (dirtbikebana, sprintbana och hoppgröp) tillhörande kultur- och fritidsenheten under fritidsnämnden påverkas av projektet och byggs om/raseras i samspel med berörd enhet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 2 maj 2024

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Amanda Sterner Nordin
Markingenjör
Fastighetsenheten